

MIS.6220. 5.2018

Postanowienie

Zgodnie z art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1257 z późn. zm.), art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1405 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt. 37, pkt. 52 lit. b i pkt. 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 71), w związku ze złożeniem w dniu 24.05.2018 r., 21.06.2018 r. i 27.06.2018 r. wniosku firmy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa reprezentowanej przez Pełnomocnika – Panią Katarzynę Giersz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo – produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – opinia z dnia 13 lipca 2018 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.562.2018.SK, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie oraz Dyrektora Zarządy Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 24 lipca 2018 roku, znak sprawy WA.ZZO.5.435.5408.2018.KP, Wójt Gminy Teresin

postanawia

1. **orzec, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski, obręb ewidencyjny Teresin - Gaj, istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;**
2. **ustala zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodny z art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1405 z późn. zmianami), przy czym szczegółowej analizie należy poddać:**
 - 1) oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne: należy wykonać obliczenia rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu, dla których określono poziomy dopuszczalne oraz dla tych, dla których określono wartości odniesienia (uwzględniające wszystkie emitowane substancje oraz wszystkie źródła emisji); obliczenia należy wykonać zgodnie z metodyką Ministra Środowiska i dostosowanym do niej programem obliczeniowym; należy przedstawić czytelną interpretację graficzną wyników tych obliczeń, pozwalającą na jednoznaczne stwierdzenie poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dołączyć wykaz aktualnego stanu jakości powietrza atmosferycznego dla analizowanego terenu, dane wejściowe przyjęte do obliczeń oraz wydruki obliczeń;
 - 2) ochronę przed hałasem: należy wykonać analizę emisji hałasu do środowiska zgodnie z metodyką zalecaną przez Ministra Środowiska, a zatem z wykorzystaniem

instrukcji zgodnej z polskimi normami i dostosowanym do nich programem obliczeniowym oraz przedstawić zagadnienia w formie graficznej, prezentującej zasięgi poszczególnych izofon w porze dnia i nocy oraz wskazującej tereny chronione akustycznie.

Uzasadnienie

W dniu 24.05.2018 roku wpłynął wniosek firmy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa reprezentowanej przez Pełnomocnika – Panią Katarzynę Giersz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski. Po przeanalizowaniu materiału Wójt Gminy Teresin pismem z dnia 28.05.2018 wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień i uzupełniania wniosku. Wyjaśnienia i uzupełniania wniosku wpłynęły 21.06.2018 roku oraz 27.06.2018 roku. W dniu 28.06.2018 roku wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla /w/ przedsięwzięcia, o czym powiadomiono strony na piśmie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, sołectwie właściwym ze względu na realizację przedsięwzięcia oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Działając zgodnie z art. 64 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1405 z późn. zm.) Wójt Gminy Teresin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wyrażenie opinii co do konieczności sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji oraz określenie zakresu tego raportu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny skorzystał z prawa zastosowania art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 13.07.2018 r., znak sprawy WOOS-I.4220.562.2018.SK, wyraził opinię, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, pismem z dnia 24 lipca 2018 roku, znak sprawy WA.ZZO.5.435.5408.2018.KP, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji oraz określił warunki i wymogi dotyczące w/w przedsięwzięcia, które należy uwzględnić w decyzji zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit b ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko .

Podczas rozpatrywania przedmiotowej sprawy uwzględniono przesłanki określone w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

– *Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:*

- a) Skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań chroniących przedsięwzięcie:

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zespołu zabudowy magazynowo – usługowo - produkcyjnej wraz z przestrzeniami biurowo-administracyjnymi oraz

infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 73 położonej w obrębie ewidencyjnym Teresin –Gaj. Powierzchnia planowanej zabudowy będzie zajmować powierzchnię ok. 14 ha, zaś tow. infrastruktura 15,1 ha (w tym pow. biologicznie czynna). Powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może być mniejsza niż 20%. Zespół zabudowy może stanowić jednolity zwarty obiekt lub może składać się połączonych modułów i będzie stanowił budynek jednokondygnacyjny o minimalnej wysokości 11,90m. Budynek będzie wykonany w konstrukcji stalowej o ścianach zewnętrznych z płyt warstwowych i przykryty będzie płaskim dachem. W obiekcie zostanie wydzielona jednokondygnacyjna przestrzeń magazynowo – usługowo – produkcyjna oraz dwukondygnacyjne przestrzenie biurowo – administracyjne. Na terenie inwestycji znajdować się będą również: wartownie, pompownia ppoż. wraz ze zbiornikiem wody, powierzchnie utwardzone, parkingi i doki w ilości : ok. 305 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ok. 452 miejsc dla samochodów ciężarowych/dostawczych typu TIR oraz VAN (w tym 180 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych/dostawczych w dokach). Łączna powierzchnia parkingów samochodowych i zespołów parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie wynosiła ok. 5,6 ha. W skład inwestycji wejdą również niezbędne przyłącza oraz sieci:

- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze do sieci energetycznej oraz agregat/agregaty prądotwórcze na potrzeby awaryjnego zasilania,
- przyłącze gazowe i/lub na potrzeby zasilania gazem i/lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia gazu ziemnego – zbiorniki naziemne lub podziemne na gaz o pojemności nie mniejszej niż 6,7 m³ każdy,
- przyłącze do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacja deszczowa na terenie inwestycji,
- zbiornik retencyjny podziemny (szczelny lub rozsączający) lub naziemny zbiornik retencyjny odparowalny lub rozsączający o łącznej maksymalnej pojemności do 6 000 m³ i/lub studnie chłonne i/lub rowy/kanaly.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/192/09 Rady Gminy Teresin z dnia 30 stycznia 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 roku Nr 60 poz. 1548) działka o nr ewid. 73 położona w obrębie Teresin – Gaj, w obszarze zaznaczonym przez wnioskodawcę, przeznaczona jest:

- tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych (symbol 1U/P),
- tereny zieleni urządzonej (symbol 1ZP, 2ZP, 3ZP).

Zgodnie z zapisem planu obsługa komunikacyjna terenu ma odbywać się z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i 2KDD oraz poprzez drogę projektowaną 6KDD. Wykluczono możliwość obsługi terenu z dróg oznaczonych w planie symbolami 3KDD i 4KDD.

Otoczenie obszaru objętego wnioskiem stanowią:

- od północy rzeka Teresinka,
- od wschodu część działki nr ewid. 73, obręb Teresin- Gaj, następnie budynki mieszkalne jednorodzinne i grunty orne,
- od południa tereny kolejowe,
- od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

Praca w obiekcie będzie podlegać na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Główny transport towaru z hali i do hali odbywać się będzie przez szczelne doki załadunkowe oraz rampy wjazdowe. Obiekt może być także w całości lub części wykorzystywany jako chłodnia. Praca odbywać się będzie w systemie trzymianowym siedem dni w tygodniu. W planowanej hali może być prowadzona działalność produkcyjna, która nie będzie kwalifikowana jako przedsięwzięcie mogąco znacząco oddziaływać na środowisko.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych, dla których wydana została decyzja o

środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze obecnie użytkowanym rolniczo. Znajduje się on w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów kolejowych. Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na analizę kumulacji oddziaływań.

c) różnorodności biologicznej wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wykorzystywane będą: woda, paliwo, energia elektryczna oraz typowe dla tego rodzaju inwestycji materiały i surowce. W fazie eksploatacji przedsięwzięcia wykorzystane będą: woda na cele socjalne – ok. 40,50 m³/dobę, energia elektryczna – do 5MW, gaz ziemny ok. 1000 m³/h.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

Realizacja przedmiotowej inwestycji wiązać się będzie z emisją substancji do powietrza, emisją hałasu, wytwarzaniem ścieków oraz odpadów.

W trakcie realizacji inwestycji w analizowanym rejonie wystąpią uciążliwości związane z emisją hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych do powietrza towarzyszące pracom budowlanym oraz przejazdom pojazdów transportujących materiały. Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały również ścieki socjalno – bytowe oraz odpady.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz emisja hałasu. Będą również powstawać ścieki i odpady. W czasie eksploatacji przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne i chłodnicze, a także pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji substancji do powietrza będą kotły i urządzenia gazowe, a także środki transportu. Z uwagi na skalę przedsięwzięcia i jego charakter oraz lokalizację w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli określić wielkość i zasięg jego oddziaływania oraz pozwoli stwierdzić czy dotrzymane zostaną obowiązujące standardy jakości środowiska oraz umożliwi określenie rodzaju ewentualnych zabezpieczeń minimalizujących wpływ inwestycji na środowisko.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka ze zmianą klimatu:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na ocenę ryzyka wystąpienia sytuacji awaryjnych oraz katastrof naturalnych i budowlanych.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli ocenić wpływ wytwarzanych odpadów na środowisko.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli ocenić zagrożenia dla zdrowia ludzi wynikające z emisji oraz pozwoli określić rodzaju ewentualnych zabezpieczeń minimalizujących wpływ inwestycji dla zdrowia ludzi.

- *Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych,*

walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniając:

- a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek

Planowane nie jest zlokalizowane w sąsiedztwie ujścia rzek. Obszar przewidziany pod inwestycję, znajduje się poza granicami lasów łąkowych.

- b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami wybrzeży i środowiskiem morskim.

- c) obszary górskie lub leśne

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami górkimi i leśnymi.

- d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z dokumentacją na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

- e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody

Teren przeznaczony pod przedmiotową inwestycję położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.), w odległości ok. 8 km od obszaru Europejskiej sieci Ekologicznej – Puszcza Kampinoska PLC140001.

- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko umożliwi ocenę, czy standardy jakości środowiska nie zostaną przekroczone.

- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską zabytków.

- h) gęstość zaludnienia

Gęstość zaludnienia na terenie gminy Teresin wynosi ok. 129 os./km².

- i) obszary przylegające do jezior

W zasięgu oddziaływania inwestycji i w jej najbliższej okolicy nie występują jeziora i inne naturalne zbiorniki wód stojących.

- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej

W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić wpływ przedsięwzięcia na stan wód i obowiązujące dla nich cele środowiskowe.

– Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 oraz art. 62 ust. 1 pkt. 1, wynikające z:

- a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić zasięg oddziaływania przedsięwzięcia.

- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić charakter, wielkość, intensywność oraz złożoność jego oddziaływania.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić prawdopodobieństwo oddziaływania planowanej inwestycji oraz ewentualne środki minimalizujące to oddziaływanie.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić czas trwania, częstotliwość i odwracalność oddziaływania związanego z przedmiotowym przedsięwzięciem.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszają się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić skalę oddziaływań skumulowanych.

g) możliwość ograniczenia oddziaływania

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić możliwość ograniczenia oddziaływania.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Wójta Gminy Teresin w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Właściciele działek zgodnie z rozdzielnikiem znajdującym się w Urzędzie Gminy, ul. Zielona 18, 96-515 Teresin
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

